

Porvoon kaupunki

MERITULLI

Kaupunginosa 3
Kortteli 57 tontti 8, kortteli 58 tontti 8, kortteli 63 tontti 1 ja kortteli 705 tontti 2 ja 3 sekä puisto-, urheilu-, pysäköinti- ja katualueita

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos koskee kortteli 180, puisto-, virkistysalueita-, sekä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta kaupunginosassa 3

Asemakaavamerkinntä ja -määräykset
1:1000

A	Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle tulee sijoittaa liike- tai palvelutiloja vähintään 600 k-m² maantasokerroksen bottenväningen.
AP	Asuinpienkatien korttelialue. Alueelle saa rakentaa kytkettyä pientaloja tai rivitaloja.
VP	Puisto.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
(58)	Numerot suluisaa osoittavat ne kortteli, joiden autopaikoille alue on varattu.
---	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
— + —	Kaupunginosan raja.
—	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
◆ ◆	Kahden korttelin välinen raja.
---	Osa-alueen raja.
---	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
○	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.
3	Kaupunginosan numero.
58	Korttelin numero.

MERITULLINKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
←-mXXX	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen katusotasta saa käyttää liike- ja palvelutilan rakentamiseen.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
IV(3/4)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen, suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmästä kerroksesta käyttää kerrosalan laskettavaksi tilaksi. Maanpäällistä kellaria ei sallita.
[]	Rakennusala.
[ap]	Rakennusala, jolle saa rakentaa kytkettyä pientaloja tai rivitaloja.
[e-im]	Alueen osa, jolla saa sijoittaa ja käsitellä väliaikaisesti kiertänettävää maa-ainekslä, pilaantuneita maa-ainekslä ja hyötykäytettävää purkijätettä ympäristöluvan mukaisesti.
[jäle]	Ohjeellinen keskittelyä jätteen syyäkeräysjärjestelmälle varattu alue.
[p]	Pysäköimispaikka.
[pk]	Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.
[m-1]	Liike-, palvelu- tai yhteiskäytöraennuksen rakennusala, jolle tulee ensisijaisesti rakentaa siiräimällä säilytettävä rakennus korttelin 35 tontilla 1 ositteesta Pitäpankatu 15. Museo- viranomaiselta on pyydettyä lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä. Mikäli kyseinen rakennus korjataan nykyiselle paikalleen, tai se on siirretty muualle saa tälle paikalle rakentaa rakennusoikeuden osoittaman uudrakennuksen.
[tr]	Ohjeellinen tulvareitti.
[*]	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
---	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyörälle varattu alueen osa.
---	Katu.
---	Istutettava alueen osa.
○ ○ ○	Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Borgå stad

SJÖTULLEN

Stadsdel 3
Kvarter 57 tomt 8, kvarter 58 tomt 8, kvarter 63 tomt 1 och kvarter 705 tomterna 2 och 3 samt park-, idrotts-, parkerings- och gatuområden

Detaljplaneändring
Ändring av detaljplanen berör kvarteret 180, park-, rekreations-, och kvarter med byggnader som betjänar idrottsverksamhet i stadsdel 3

Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser
1:1000

A	Kvartersområde för bostadshus. I området ska minst 600 m²-vy affärs- eller serviceutrymmen placeras på bottenväningen.
AP	Kvartersområde för bostadshus. På området sammanhängande småhus eller radhus byggas.
VP	Park.
VU	Område för idrotts- och rekreationsjänster.
YL	Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.
LP	Allmän parkeringsplats.
LPA	Kvartersområde för bilplatser.
(58)	Stifforna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förtäggas till området.
---	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
— + —	Stadsdelsgräns.
—	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
◆ ◆	Gräns mellan två kvarter.
---	Gräns för delområde.
---	Riktigtgående gräns för område eller del av område.
○	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
3	Stadsdelsnummer.
58	Kvartersnummer.

MERITULLINKATU	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1200	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
←-mXXX	Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnaden i gatunivå man får använda till affärs- och serviceutrymmen.
II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
IV(3/4)	Ett bråkital inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av byggnadens största våningsyta som får användas i den översta våningen som utrymme som inrättas i våningsytan. Källare ovanför markytan tillåts inte.
[]	Byggnadsyta.
[ap]	Byggnadsyta, där sammanhängande småhus eller radhus får byggas.
[e-im]	Den del av området där man tillåtligt kan placera och behandla jordmaterial som ska återvinnas, föroräntat jordmaterial och användbart rivningsavfall enligt miljöllståndet.
[jäle]	Riktigtgående område, reserverat för ett centraliserat system för djupinsamling av avfall.
[p]	Parkeringsplats.
[pk]	Byggnadsyta, där badmädghem får placeras.
[m-1]	Byggnadsyta för affärs-, service eller byggnad för samnrvändning på vilken byggnaden ska bevaras i första hand ska byggas genom att flytta den från kvarter 35 tomt 1 på Biskopsgatan 15. Ett utåtående ska begäras från museimyndigheten innan byggnadstillstånd beviljas. Om byggnaden i fråga renoveras på nuvarande plats, eller är flyttad till en annan plats får en ny byggnad byggas på denna plats enligt byggnadstillståndet.
[tr]	Riktigtgående översvänningsnutt.
[*]	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
---	Riktigtgående för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
---	Gata.
---	Del av område som ska planteras.
○ ○ ○	Del av område som ska planteras med träd och buskar.



[]	Katuaukio/ Tori.
[-○-]	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
[-huk-○-]	Hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Källare får inte byggas i området.
Under höjdnivån N2000 +3.2 meter får konstruktioner som kan skadas eller orsaka skada om de blir våda inte placeras utan tillräpplig vattenisolering. Inklusivt bland annat konstruktioner för energidistribution, telekommunikation och vattenförsörjning.
Lägenheterna ska kunna ventileras med korsdrag eller ha lägenhetsspecifit nedkylning.
Tomterna får inte inhägnas.
Parkering:
Krav på bilplatser är 1 bpl/ 110 m²-vy för bostäder och 1 bpl/ 150 m²-vy för affärslokaler och 1bpl/ 180 m²-vy för daghem. Dessutom ska 10 hämnings- och avlämningsplatser anvisas daghemmet, varav minst två måste vara lätt tillgängliga.
Ett bärande väktunderlag ska byggas för parkeringsområden och kvartersområden för bilparkering (LPA). Parkeringsplatserna ska täckas med gräsfodade platser eller stenbeläggning som är permeabel eller semipermeabel.
Parkeringsområdena ska planeras med träd- och buskplanteringar av flera arter som passar in i landskapet. Den största delen av träden ska vara storvuxna ädellövträd. Bredvid minst var fjärde parkeringsplats ska det finnas ett stort träd. Höga buskar får inte placeras i anslutningarnas friskskapsområden.
Tomterna får inte inhägnas.
Parkeringsplatser som gränsar till gatan ska avgränsas från gatan med staket och planterade klätterväxter. Parkeringsplatser som gränsar till parken ska avgränsas med buskplanteringar. Buskplanteringar i anslutning till parkeringsplatser ska klara snöbelastringen.
Parkeringsområdet för kvarter 58 ska fungera som översvänningsväg mellan Pellingevägen och Sjötullsgatan.
Laddplatser för elbilar får inte placeras i servitutområdet på parkeringen till kvarter 58.
Cyklar:
1 cykelplats/ 30 m²-vy ska reserveras för cyklar.
Parkeringsplatserna för cyklar ska vara lättillgängliga. 70 % av platserna ska placeras inomhus. Platserna utomhus ska vara ramlåsbära. Cykelplatserna reserverade för personal i YL-kvartersområdet ska ha tak och vara utrustade med laddmöjlighet.
Jordmän:
Det förordnade markområdet ska saneras i samband med byggnadsarbetena eller innan byggnadsarbetena påbörjas i den utsträckning som krävs för framtida användning.
För jordmaterial och återvinningsavfall ska området vid Ånäsplanen i första hand användas som förvaringsområde.

SPECIALBESTÄMMELSER:

Gemensamma utrymmen (m-1):
I kvartersområdet för bostadshus (A) ska för invånarna byggas en bastu och gemensamma utrymmen som är 1.5 procent av våningsytan av de nya byggnaderna på tomten. Om en gemensamt bastu eller ett gemensamt utrymme byggs endast i ett av de nya våningshusen ska lokalen anläggas i den byggnad som byggs först. Med undantag för bastun är det också möjligt att placera gemensamma utrymmen i byggnaden som flyttas. Parkeringsplatser behöver inte anvisas för invånarnas gemensamma utrymmen.
Torgområde:
Området är avsett för vistelse och planteringar. Parkeringsplatser för cyklar får placeras i området. Parkeringsplatser för bilar får inte placeras i området.
Område som skall planteras med träd och buskar:
Området ska planteras med stonväkande träd på minst 1/ 40m², blommande småträd och buskar på minst 1/ 5 m².
Grönbyggnade och dagvatnen:
Verktyget för grönfaktor används i kvartersområden som är avsedda för bostadsbyggande i området.
Delar av kvarteret som förföll obebyggt och inte används som gångvägar ska planteras.
En dagvattnenplan ska upprättas för kvartersområdena. Dagvattnet måste avledas för att användas av växtligheten. Dagvattnet ska kvarhållas motsvarande 1 m³/ 100 m² på tomtens hårdgjorda yta. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar inom tomten innan det absorberas eller avleds till dagvattenavloppet. Den tomtspecifika fördröjningen ska lösas inom 24 timmar från den tidpunkt då det började regna.
I VU- och lekrområden ska man se till att eventuellt plastbeläggning av skyddsunderlag eller konstgräs inte hamnar i dikenrättet med dagvattnet.
Byggnader: Nya byggnader:
Golvet i bostäder på marknivå ska ligga minst 0,7 meter ovanför ytan på det intilliggande gatuområdet eller leden för till trafik.
Takformerna på ett bostadshus ska vara varierande. Takytorna ska ha en sådan riktning att det är möjligt att använda solenergi. De tekniska anläggningarna ska dimensioneras på ett sådant sätt att det är möjligt att använda solenergi.
Gröna tak och takterrasser ska placeras på sektioner med plant tak.
Byggnaderna ska huvudsakligen ha en stomme och fasad i trä. Koldioxidsnål betong ska användas i betongkonstruktioner.
Alla byggnaderna ska anslutas till fjärrvärmenätet.
Byggnaden som ska flyttas:
I byggnaden som ska flyttas ska de ursprungliga byggnadslamorna användas, såsom stomme, eldstäder, dörrar och fönster. Vilt utsmyckningen av brädoföringen ska de ursprungliga detaljerna eller detaljer gjorda enligt den ursprungliga modellen användas, om de ursprungliga byggnadslamorna har fönsters eller inte kan användas med goda grunder. Reparationen av byggnaden ska utföras med hänsyn till den ursprungliga byggnaden, dess arkitektur och byggnadsfysikaliska funktion.

VE 1

YLEISE MÄÄRÄYKSET:

Alueelle ei saa rakentaa kellareita.
Korkustason N2000 +3.2 metriä alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä mukaan lukien mm. energianjakelun, tietoliikenteen ja veshuollon rakenteet.
Huoneistojen tulee olla läpituuletettavia tai niissä on oltava huoneistokohtainen jäähdytys.
Tontteja ei saa aldata.
Pysäköinti:
Autopaikkavaatimus 1ap / 110 k-m² asuimisselle ja 1ap/ 150 k-m² liikeiloille ja 1ap/ 180 k-m² päiväkoille. Lisäksi päiväkoille tulee osoittaa 10 saattolikenpaikkoja joista vähintään kahden tulee olla esteetöntä.
Pysäköintialueelle ja autopaikkojen korttelialueilla (LPA) tulee rakentaa kantava kasvualue. Autopaikat tulee pinnoittaa nummisuamaisn laatoin tai kiveyksin, jotka ovat läpäiseviä tai puuoläpäiseviä.

Pysäköintialueet on jäsennettävä malsemaan sopivin montajisin puu- ja pensasistutuksiin. Pääosan puista tulee olla suurikasvuisia jalopuita. Vähintään joka neljännen pysäköintiruudun vieressä tulee olla suurikasvuinen puu. Korkeita pensaita ei saa sijoittaa liittyminen näkemäalueille.
Tontteja ei saa aldata.
Katuun rajautuvat pysäköintialueet tulee rajata kadusta aidalla ja köynnöistutuksiin. Puistoon rajautuvat pysäköintipaikat tulee rajata pensasistutuksiin. Pysäköintipaikkojen yhteydessä olevien pensasistutusten tulee kestää lumikuormaa.
Korttelin 58 pysäköintialueella olevalle rastialueelle ei saa sijoittaa sähköautojen latauspaikkoja.

Polkupyörät:
Polkupyörille tulee varata 1 ppp / 30 k-m².
Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettävissä. 70 % paikoista tulee sijoittaa sisätiloihin. Ulkoilassa olevien paikkojen tulee olla runkoluuttavia. YL-korttelialueella henkilökuormalle varattavien pyöräpaikkojen tulee olla katettuja ja ne tulee varustaa latausmahdollisuudella.
Maaperä:
Pilaantunut maa-alue on kunnostettava rakennustöiden yhteydessä tai ennen rakennustöihin ryhtymistä tulevan käytön edellyttämässä laajuudessa.

Maa-ainesten ja kierrätysjätteiden varastointialueista tulee käyttää ensisijaisesti Suistohallin aluetta.
ERITYISMÄÄRÄYKSET:
Yhteiskäyttötilat (m-1):
Asuinrakennusten korttelialueella (A) on rakennettava asukkaiden käyttöön sauna ja yhteiskäyttötiloja 1.5% tontin uudisrakennusten kerrosalasta. Mikäli yhteisessä ja yhteiskäyttötiloilla rakennetaan vain yhteen uusista kerroksista, tulee ne toteuttaa ensimmäisenä toteutettavaan rakennukseen. Saunaa lukuun ottamatta on mahdollista sijoittaa yhteiskäyttötiloja myös siirrettävään rakennukseen. Asukkaiden yhteiskäyttötiloille ei tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja.

Torilue:
Alue on tarkoitettu oleskeluun ja istutuksille. Alueelle saa sijoittaa polkupyöräpaikkoja. Alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.
Puin ja pensain istutettava alueen osa:
Alueelle on istutettava suurikasvuisia puita vähintään 1/ 40 m², kukkivia pienpuita ja pensaita vähintään 1/ 5 m².
Viherrakentaminen ja hulevedet:
Alueen asuinrakentamiseen osoitetuilla korttelialueilla käytetään Viherrakentn-työkalua.
Rakentamatomiksi jäävät korttelin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tulee istuttaa.

Korttelialueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevesiä tulee ohjata kasvillisuuden käyttöön. Hulevettä tulee pöidittää 1 m³/ 100 m² tontin kovaa rakennettua pintaa. Vettä tulee viivytää tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se imeytyy tai johdetaan hulevesijärjestelmään. Tonttikohtaisten viivytysten tulee lyhentyä 24 tunnin kuluessa saateen alkamisesta.
VU- ja leikkialueilla tulee huolehtia siitä, ettei mahdollisilla turva-alustojen tai tekonurmien muovipinnoitteita päädy hulevesien mukana ajoverkostoon.
Rakennukset: Uudisrakennukset:
Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tai kevytvyälän pinnan yläpuolella.

Asuinkeimaston katonuotujen tulee olla vaihteluvia. Katteipintoja tulee suunnata siten, että aurinkoenergian hyödyntäminen on mahdollista. Tekniset tilat tulee mitoitaa siten, että aurinkoenergian hyödyntäminen on mahdollista.
Tasakattoisille osuuksille tulee sijoittaa viherkattoja ja kattoterasseja.

Rakennusten tulee olla rungotaan ja julkisivultaan pääosan puuta. Betonirakenteissa tulee käyttää vähähiilistä betonia.
Kaikki rakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon.

Siirrettävä rakennus:
Siirrettävissä rakennuksessa on hyödynnettävä sen alkuperäisiä rakennusosia, kuten runkkoa, tulojoija, ovia ja ikkunoita. Vuorolaudoituksen kotelussa tulee hyödyntää alkuperäisiä tai alkuperäiseen mallin mukaan toteutettuja yksityiskohtia, mikäli alkuperäiset rakennusosat ovat tuhoutuneet tai niitä ei voida perustellusti käyttää.
Rakennuksen korjaus on toteutettava alkuperäisiä rakennusta vaalien, sen arkkitehtuuri ja rakennusfysikaalinen toimivuus huomioon.

Asemakaavan pohjakartta läytäää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen. Korkausjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

Viran puolesta/ Ex officio		
Porvoo	Kaupungeodeetti	
Borgå	Stadsgeodet	Karin Kollis
Viran puolesta/ Ex officio		
Porvoo	Kaupungisuunnittelupäällikkö.	
Borgå	Stadsplaneringschef	Dan Möllygren
Porvoo	Kaavotussarkkitehti.....	
Borgå	Planläägningsarkitekt	Emilia Saatsi
Suunnitteluvastuja		
Planeringsassistent	Christina Eklund	
Alustava kuultus MRA 30§		
Preliminär kungörelse MarkByggF §30		7.12-23.12.2022, 2.1.- 20.1.2023
Kaupunkikehityslautakunta		
Stadsutvecklingsnämnden		
Nähtävillä MRA 27§		
Till påseende MarkByggF §27		
Kaupunginvaltuusto		
Stadsfullmäktige		
Voimaantulo		
Ikkraftträdande		